TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 190/2026/DS-PT Ngày: 31-3-2026 V/v: *""Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Anh Ửng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Huyền Trang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 578/2025/TLPT-DS ngày 30-12-2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2-Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2026/QĐ-PT ngày 19-3-2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ya P, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Ma Dinh, sinh năm: 1996; Địa chỉ: Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982; Địa chỉ: 27, đường Nguyễn Chí T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm: 1978 (SDT 0866077797); Địa chỉ: Số 76, đường Lê Văn N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà: Ma B, sinh năm 2000; (SDT 0365662765-0365891841 chồng B); Địa chỉ: Số 289, Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Trần Đức K:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức K; Chức vụ: Trưởng phòng.

Địa chỉ: Số 671, QL 20, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Ông: Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1981 (0919910053); Địa chỉ: Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- Bà: Ma P, sinh năm 1968 (0348929755); Địa chỉ: Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

- Bà: K'L, sinh năm 1971(0974178571); Địa chỉ: Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

- Bà: Nguyễn Thị H, sinh năm 1963 (sdt 0387348238); Địa chỉ: Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Ngô Vinh Q, sinh năm 1978 (Sdt0948666622); Địa chỉ: Số 82, Nguyễn Trung T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Bố mẹ ông Ya P là ông Ya M(mất năm 1974); bà Ma T(mất năm 1997), gia đình ông có 04 người con gồm: Ma T1; Ya P; Ya T và Ma Y(mất năm 2013). Bố mẹ ông để lại cho ông và em gái là Ma Y1 lô đất thuộc thửa 736, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai anh em ông cùng sử dụng chung mỗi người 15m mặt đường, chiều sâu kéo dài hết đất từ đó cho đến nay không tranh chấp.

Bà Ma Ycó chồng là Ya Yvà 05 người con gồm: Kyon Y; Ya D; Ya D1; Ma B và Ya Đ.

Sau khi bà Ma Y mất, các con của bà Ma Yđã trưởng thành và bản thân ông muốn cấp đổi, tách thửa cho bà Ma B một nửa diện tích đất theo như di nguyện

của mẹ bà Ma B; để 02 cậu cháu đều có mặt đường theo thực tế sử dụng lô đất; vì lô đất 02 thửa nhưng chỉ một lô có mặt đường. Lúc đó, bà Ma B nói có bà chị bên nhà chồng là bà Ro Da Nai D chuyên làm dịch vụ về đất, có khả năng làm thủ tục đó nên ông đồng ý.

Khi bà Nai Dđến giao dịch ông có nói cụ thể mục đích là*"tách thửa cho cháu Ma B một nửa, ông một nửa"* mỗi người 15m mặt đường theo hiện trạng sử dụng đất từ xưa tới nay; thì bà Nai D nhận làm dịch vụ giá 60.000.000 đồng; ông đã đưa trước 20.000.000 đồng; Sau đó, bà Nai Dlàm thủ tục khai nhận văn bản thừa kế có kêu ông đi ký các giấy tờ liên quan; Tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế được công chứng ngày 16/7/2024 đều có nội dung ông là người được nhận di sản là lô đất thuộc thửa 736, 739 tờ bản đồ 39 để được cơ quan nhà nước công nhận cho ông. Còn lại, tất cả những hàng thừa kế giữa anh em ông, cũng như chồng và các con của bà Ma Ycũng từ chối nhận di sản thừa kế.

Đến ngày 05/8/2024 thì ông được đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận.

Đến ngày 04/11/2024 bà Nai D và bà Ma B gọi ông đến phòng công chứng để làm thủ tục tách thửa mỗi người một nửa nên ông đi ký.

Tại phòng công chứng có bà Ma B, bà Nai D cùng ông; lúc đó, có cán bộ Văn phòng công chứng chỉ vào vị trí trên tờ giấy như trước đây làm thủ tục thừa kế, rồi đưa cho ông một mẫu giấy nhỏ có nội dung *"tôi đã đọc và đồng ý"* rồi nói ông ghi như vậy rồi ký tên và viết rõ họ tên ở phần dưới thì ông làm theo; ông là người không biết chữ, không biết đọc, chỉ biết ghi và ký tên mà thôi; sở dĩ, ông ký và viết được là do các con chỉ cho ký viết mỗi khi gia đình có liên quan giấy tờ hành chính trong cuộc sống nên quen dần mà thôi; và cũng cứ nghĩ như mỗi lần trước đây bà Ma B và Nai D cũng đưa ông đi rồi kêu ông ký, thì ông tin tưởng làm theo. Sau đó, thì đi uống cà phê cùng với 02 người đàn ông lạ mặt nữa ông không biết tên.

Đến ngày 20 tháng 11 năm 2024, có ông Q đến hỏi mua đất của ông, sau khi liên hệ thì gia đình mới biết tại trang thay đổi đã ghi ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 11/9/2024; qua trao đổi thì ông Q cho hay là bà Nai D chia sẻ vị trí rồi nói đất đã bán cho ông T.

Ông đã nhiều lần làm đơn tố cáo đến Công an xã, nhưng công an từ chối vì cho rằng thuộc thẩm quyền tỉnh; hơn nữa, cấp xã mới tách, vướng mắc nhiều lý do nên không giải quyết cho ông nên ông khởi kiện ra Toà.

Nay, ông đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T, hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối; và tuyên huỷ phần cập nhật đăng ký biến động sang tên cho ông T và buộc ông T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông; ông không biết ông Nguyễn Văn T là ai; chưa từng gặp; không nhận tiền của ông T.

Đối với đất thì 15 mét mặt đường phần của bà Ma B thì bà Ma B vẫn ở, còn 15 mét mặt đường phần của ông thì ông vẫn đang canh tác sử dụng cho tới nay không tranh chấp với ai nên không yêu cầu giải quyết.

Đối với tiền dịch vụ làm sổ đỏ thì ông đã đưa cho bà Nai D 20.000.000 đồng còn lại 40.000.000 cho đến nay bà Nai D không hỏi. Vì vậy, ông không yêu cầu Toà án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma B trình bày:

Nguồn gốc đất là của bà ngoại bà tên là Ma T để lại cho mẹ bà là Ma Y; sau khi bà Ma Y mất năm 2013 thì bà là người canh tác sử dụng; đến năm 2024 thì bà có nhờ bà Ro Da Nai D là bà con bên chồng làm thủ tục đứng tên đăng ký biến động khai nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất theo sổ đứng tên bà ngoại bà là bà Ma T sang đứng tên ông Ya P nhận thừa kế; sau này, không có nhu cầu sử dụng thì bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T với giá 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng);* bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng do ông T trả tại nhà bà; còn nhà, đất thì bà vẫn đang canh tác sử dụng làm nơi ở và sinh hoạt bình thường.

Khi bà chuyển nhượng cho ông T thì bà chỉ nói cho ông Ya P đi ký giấy tờ mà thôi, chứ bà không nói rõ cho ông Ya P lên phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T.

Nay, qua yêu cầu khởi kiện của ông Ya P thì hiện nay đất bà đã bán cho ông T rồi nên bà không đồng ý; đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

** Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, do ông Nguyễn Đức T đại diện có bản tự khai trình bày:*

Ngày 04/11/2024, ông Ya P cùng ông Nguyễn Văn T đến Văn phòng công chứng (VPCC) xuất trình phiếu yêu cầu công chứng, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (của ông T), CCCD, 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 175476, tất cả đều là bản chính, đề nghị VPCC làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Ya P chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T. Sau khi công chứng viên kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng do ông Ya P và ông Nguyễn Văn T cung cấp cho VPCC thì nhận thấy hồ sơ đã đầy đủ, xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và qua kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu của Sở Tư pháp tỉnh Lâm Đồng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên kết quả cho thấy chỉ có văn bản khai nhận di sản thừa kế và chưa có tham gia giao dịch dân sự chuyển nhượng nào và không có ngăn chặn phong tỏa tài sản để thi hành án, không có kê biên tài sản của các cơ quan điều tra, tòa án, hay các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác.

Vì vậy, công chứng viên Trần Đức K nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nêu trên có đủ điều kiện công chứng theo quy định của pháp luật nên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục: Bên chuyển nhượng là ông Ya P, sinh năm 1961, địa chỉ: xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; còn bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và các bên giao kết đã tự đọc lại đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và đã ký tên vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số công chứng 10378, quyển số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2024. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma P trình bày:*

Bà là vai cháu bà con không gần lắm với ông Ya P và bà B; là người có đất liền kề giáp ranh với bà Ma T và ông Ya P, theo tích lục hoạ đồ ngày 23/8/2024 là thửa 735, tờ bản đồ 39 (299); được bố mẹ bà để lại. Bà sinh sống từ nhỏ cho đến nay; nên khẳng định lô đất đó tranh chấp là của bà Ma Tchia cho ông Ya P một nửa, bà Ma Y là mẹ bà Ma B một nửa; phần đất bà Ma Ycanh tác thì sát với nhà và đất bà; mẹ còn bà Ma Yvà bà Ma B đều lười lao động, trước đây toàn cho người khác thuê đất, kể cả bà Ma B sau này cũng vậy. Chỉ có ông Ya P là siêng lao động nên khi được mẹ là bà Ma T chia đất thì đã canh tác sử dụng liên tục và đã có hàng rào là cột gỗ, sau này là trồng cây dâu rõ ràng; còn phía phần bà Ma Ylà giáp với đất gia đình bà. Sau này bà Ma Y chết thì để lại cho bà Ma B canh tác sử dụng; đất đã chia cho hai anh em là ông Ya P và bà Ma Y lúc còn sống mọi người một nửa từ dưới lên trên mặt đường.

Sau này, có một người bà không biết tên, đến hỏi bà lô đất mà hiện nay đang tranh chấp giữa ông Ya P với ông T, bà Ma B và nói cho bà lô đất này ông Ya P bán cho ông Nguyễn Văn T và ông T đang rao bán; và thông qua môt người phụ nữ giới thiệu đất qua điện thoại mạng Zalo cho ông xuống xem.

Qua câu chuyện giữa các bên thì bà biết bà Ma B, ông T và bà Nai D cấu kết nhau để lừa ông Ya P bán hết đất.

Đối với kết quả đo đạc theo yêu cầu của Toà án do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp ngày 20/6/2025 thì ranh giới giữa đất bà và đất ông Ya P có chồng lấn nhau; nhưng bà tôn trọng thực tế sử dụng đất đã ổn định từ lâu. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'L trình bày:*

Bà là người có đất liền kề giáp ranh với ông Ya P, thể hiện theo tích lục hoạ đồ ngày 23/8/2024 là thửa 1276, và một phần giáp đất ông Nguyễn Ngọc P; đất thuộc tờ bản đồ 39 (299). Vào năm 1990 khi bà bắt chồng (cưới chồng) thì bố mẹ bà cho đất ở đó cho đến nay, giáp đất ông Ya P và bà Ma T; thì bà đã thấy lô đất đó là của bà Ma T(là mẹ ông Ya P và bà Ma Y), đã chia làm 02 phần; một phần

cho ông Ya P canh tác và một phần còn lại thì bà Ma Tvà con gái là bà Ma Ycanh tác; chỉ biết lúc đó ranh giới sử dụng rõ ràng; có chôn cọc gỗ sau này có trồng cây dâu và cây đu đủ ăn trái làm hàng ranh. Lúc đó, bà Ma B chưa sinh; sau này bà Ma Tchết để lại cho vợ chồng bà Ma Y, ông Ya D canh tác; bà khẳng định lô đất đang tranh chấp là của bà Ma T để lại cho ông Ya P và bà Ma Y mỗi người một nửa là đúng.

Đối với kết quả đo đạc theo yêu cầu của Toà án do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp ngày 20/6/2025 thì ranh giới giữa đất bà và đất ông Ya P có chồng lấn nhau; nhưng bà tôn trọng thực tế sử dụng đất đã ổn định từ lâu. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà cũng là người có đất liền kề giáp ranh với ông Ya P, thể hiện theo tích lục hoạ đồ ngày 23/8/2024 là thửa 1276, tờ bản đồ 39 (299); Bà nhận sang nhượng của người khác từ năm 1998 và canh tác sử dụng từ đó cho đến nay; hiện trạng, lúc đó, giữa đất ông Ya P và chủ cũ đất bà mua là có cột gỗ mục và cây dâu; sau này, khi bà xây hàng rào khoảng 5 năm nay thì lúc đó, bà có gọi ông Ya P đến để xác định ranh giới để xây hàng rào. Giữa gia đình bà và gia đình ông Ya P canh tác sử dụng ổn định đã lâu không tranh chấp; nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người làm chứng ông Ngô Vinh Q thể hiện trong hồ sơ vụ án:*

Thông qua sự giới thiệu của bà Ro Da Nai D chia sẻ trên mạng ZaLo nên vào ngày 20/11/2024; ông có đến Thôn P', xã P tìm hiểu thì gặp ông Ya P để hỏi cụ thể lịch sử lô đất theo Giấy chứng nhận QSD đất (Sổ đỏ) đứng tên bà Ma Thêm; ông Ya P là người được nhận thừa kế, được cập nhật đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/8/2024; đến ngày 19/11/2024 đăng ký cập nhận biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T; sau đó, ông gặp bà Ma D1 là con gái ông Ya P và ông Ya P; ông có hỏi nguồn gốc vấn đề, thì gia đình nói chỉ nhờ bà Nai D làm thủ tục giấy tờ cấp đổi, tách thửa cho ông Ya P một nửa, cháu ruột là bà Ma B một nửa chứ gia đình không mua bán. Sau đó, ông còn nói với con giái ông Ya P là coi chừng bị lừa rồi và ông còn chỉ cho là nói với bà Nai D viết rõ giấy tờ là không mua bán chuyển nhượng gì hết; chỉ nhờ làm thủ tục cấp đổi, tách thửa mà thôi. Còn việc sau này làm được hay không thì ông không biết.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2-Lâm Đồng đã xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ya P về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Văn T;*

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya P và ông Nguyễn Văn T đã ký kết được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Đức K, số công chứng 10378, quyển số 04/2024 TPCC -SCC/HĐGD ngày 04/11/2024 đối với thửa đất số 739, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (củ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 175476 ngày ... tháng ... năm 19 ..., bị vô hiệu toàn bộ do bị lừa dối.

- Huỷ phần cập nhật đăng ký biến động ngày 19/11/2024 chuyển nhượng hết cho ông Nguyễn Văn T không còn gia trị.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Ya P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 739, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (củ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 175476 ngày ... tháng ... năm 19 ..., đứng tên bà Ma Tđược Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cập nhật thay đổi nội dung để lại thừa kế cho ông Ya P ngày 05/8/2024.

- Xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 739, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (củ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 175476 ngày ... tháng ... năm 19 ...,đã đăng ký biến động thừa kế ngày 05/8/2024 cho ông Ya P tiếp tục có giá trị pháp lý.

Ông Ya P được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động; cập nhật sang tên; cấp đổi; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên quyền sở hữu riêng của mình; cũng như được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến các thửa đất số 739, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Cơ quan quản lý, đăng ký đất đai căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật để thực hiện mọi thủ tục đúng theo quy định pháp luật hiện hành.

***2**. Đối với việc tách thửa các 739, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 thành 02 thửa (lô); cho ông Ya P một nửa và bà Ma B một nửa cũng như số tiền 1.000.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn T giao cho bà Ma B thì trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên Toà hôm nay các bên không có ý kiến, không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét; nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.*

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí trách nhiệm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08-10-2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng: Hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 24-10-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm về việc chỉ buộc đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với phần nội dung tuyên quyền sở hữu riêng của mình; cũng như được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến các thửa đất số 739, tờ bản đồ số 39, diện tích 4.636m^2 tại Thôn P', xã Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện của bị đơn ông Htrình bày tranh luận: Đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya P và ông T. Bởi vì: thửa đất tranh chấp có phần của bà Ma Doan nhưng ông Ya P lại đứng tên toàn bộ đất. Tại văn phòng công chứng ông Ya P đã được công chứng viên đọc lại hợp đồng cho nghe và ông Phiêng đã ký vào hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng là có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 24-10-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Căn cứ Khoản 2, 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án dân sự đối với nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chỉ buộc đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và xác định các thửa đất tranh chấp là thửa 736, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung tuyên cho ông Ya P quyền sở hữu riêng của mình; cũng như được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến các thửa đất số 739, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636m^2 tọa lạc tại thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, đình chỉ giải quyết đối với nội dung này. Giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 24-10-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đảm bảo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về xác định quan hệ tranh chấp: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp cho phù hợp.

[2] Về nội dung giải quyết và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự nhận thấy: Các đượng sự đều thừa nhận diện tích thửa số 736, diện tích 1.660m^2 và thửa số 739, diện tích 2.976m^2 thuộc tờ bản đồ số 39, xã P, huyện Đ có nguồn gốc bà Ma B và ông Ya P nhận di sản thừa kế của bà Ma T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 175476 (không thể hiện ngày cấp). Ngày 12-3-2024 bà Ma B và ông Ya P thỏa thuận nhờ bà Nai D liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Ya P, sau đó làm thủ tục tách thửa chuyển cho bà Ma B ½ diện tích đất theo hiện trạng mỗi bên đang quản lý, sử dụng.

Ngày 04/11/2024 bà Nai D và bà Ma B gọi ông Ya P đến Văn phòng công chứng để ký giấy tờ, do tin tưởng và nghĩ là ký hồ sơ làm thủ tục tách thửa chuyển ½ diện tích đất cho bà Ma B nên ông đã ký mà không xem nội dung, sau đó ông phát hiện đã bị lừa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/11/2024 cho ông Nguyễn Văn T nên ông đã khởi kiện. Qúa trình giải quyết vụ án, bà Ma B và bà Nai D thừa nhận không nói cho ông Ya P biết về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và lời khai của ông T cũng xác nhận việc nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ giao dịch, giao tiền cho bà Ma B, không giao tiền cho ông Ya P.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ông Ya P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T là bị lừa dối, không phải là ý chí tự nguyện định đoạt quyền sử dụng đất của ông Ya P. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2024 giữa ông Ya P với ông Nguyễn Văn T bị vô hiệu do bị lừa dối là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.1.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết khi chưa hỏi ý kiến và lập biên bản về việc các đương sự đều thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Tuy vậy, việc Tòa án chưa xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không làm ảnh hưởng đến quyền khởi kiện của các đương sự. Bởi, theo quy định pháp luật trong trường hợp các đương sự không thỏa thuận việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

[2.2.1] Về nội dung án phí sơ thẩm: Trong vụ án này, Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lẽ ra, trong trường hợp này áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/3/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng mới đúng, nhưng cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch buộc ông T phải nộp 114.226.400 đồng là có sự nhầm lẫn trong việc áp dụng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và người kháng cáo là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2.2] Xét nội dung kháng nghị hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với nội dung tuyên: ***"Quyền sử dụng riêng của mình"; "cũng như được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến các thửa đất số 739, 739, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng"*** là chưa phù hợp nên không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, nội dung đã tuyên chỉ thể hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, mặc khác quan hệ pháp luật tranh chấp Tòa án thụ lý giải quyết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya P với ông Nguyễn Văn T; ông Ya P là người đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, bà Ma B không có tranh chấp di sản thừa kế hoặc tranh chấp tài sản chung với ông Ya P nên không làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của bà Ma B và không vượt quá phạm vi giải quyết theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy vậy, cấp phúc thẩm cũng cần sửa lại nội dung đã tuyên cho phù hợp.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 45.212.910 đồng *(Bốn mươi lăm triệu, hai trăm mười hai nghìn, chín trăm mười đồng*) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do ông Ya P đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho ông Ya P số tiền 45.212.910 đồng *(Bốn mươi lăm triệu, hai trăm mười hai nghìn, chín trăm mười đồng*).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS ngày 24-10-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2-Lâm Đồng, về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 117, Điều 127, Điều 131 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ya P.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya P và ông Nguyễn Văn T đã ký kết, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Đức K, số công chứng 10378, quyển số 04/2024 TPCC -SCC/HĐGD ngày 04/11/2024 đối với diện tích 4.636 m^2 gồm thửa số 736, diện tích 1.660m^2 và thửa số 739, diện tích 2.976m^2 thuộc tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại Thôn P', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) bị vô hiệu do bị lừa dối.

- Ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Ya P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 175476 (không thể hiện ngày cấp) do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Ma Tđối với các thửa đất số 739, 736, tờ bản đồ 39, diện tích 4.636 m^2 toạ lạc tại Thôn P', xã Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Ya P ngày 05/8/2024.

1.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đề cập giải quyết.

Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

1.3. Căn cứ phần quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật, ông Ya P có quyền yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 45.212.910 đồng *(Bốn mươi lăm triệu, hai trăm mười hai nghìn, chín trăm mười đồng*) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do ông Ya P đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho ông Ya P số tiền 45.212.910 đồng *(Bốn mươi lăm triệu, hai trăm mười hai nghìn, chín trăm mười đồng*).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007667 ngày 05-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GĐKT, TTr & THA;
- TAND Khu vực 2- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng- Phòng THADS Khu vực 2- Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Anh Ửng